

Anlage 3Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gewann "Zwischen den Straßen"

2. Bauabschnitt in Wahlwies

A. Rechtsgrundlagen

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG.)
- 2) §§ 1-23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Nov. 1968 (BGBl. I S. 1237) berichtigt am 20. Dez. 1968 (BGBl. 1969 I S. 11).
- 3) §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21)
- 4) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG. vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 208)
- 5) § 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und § 111 der Landesbauordnung für Baden-württemberg in der geänderten Fassung vom 11. April 1972 (Ges. Bl. S. 109) (LBO).

B. FestsetzungenI. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

§ 2

Ausnahmen

Soweit in § 4 Bau NVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können sind diese allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

- 1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Bau NVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
- 2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 Bau NVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

- 1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse.

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- 2) Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

- 1) Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2) Doppelhäuser und Häusergruppen können gleichzeitig ausgeführt werden.
- 3) Für die Stellung und die First- bzw. Funktionsrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 7

Überbaubare Grundstücksflächen

- 1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan (Gestaltungs-, Straßen- und Baugrenzenplan).
- 2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO zulässig.

§ 8

Grenz- und Gebäudeabstand

- 1) seitlicher Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 4 m betragen.
- 2) der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß von 8 m nicht unterschreiten.
- 3) Weitergehende Vorschriften über Fenster und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

IV. Baugestaltung

§ 9

- 1) Die Gebäudelänge muß mindestens 10 m betragen. Die Grundrisse dürfen variabel gestaltet werden. Diese brauchen sich nicht auf ein Rechteck beschränken. Grundrisse können sowohl ein Rechteck wie auch eine L, T oder Z-Form aufweisen. Bei Ausführung von L, T oder Z-Formen müssen die vor- oder nachspringenden Gebäudeteile in einer angemessenen Form zur Länge sein. Diese dürfen ein Drittel der Baulänge nicht überschreiten.
- 2) Die Traufhöhe darf in der Bauzeile A, gemessen in der Gebäudemitte und den Straßenschnitten 21, 22 und 23 max. 4,70 m nicht überschreiten. Das Gebäude im Bereich des Straßenschnittes 19 darf eine max. Traufhöhe, gemessen in der Gebäudemitte, von 5,70 m nicht überschreiten.

Die Traufhöhe darf in der Bauzeile B, gemessen in der Gebäudemitte und den Straßeneinschnitten die max. Höhe von

3,60 m	
in Bauzeile C	6,50 m
in Bauzeile D	3,80 m
in Bauzeile E	7,00

nicht überschreiten.

Sämtliche Höhenangaben sind im Gebäudequerschnittsplan ersichtlich. Im Bereich von Eckgrundstücken wird die Traufhöhe immer von der Straße aus festgelegt, die traufseitig liegt. Mit der Festlegung der Sockelhöhe darf jedoch bei keiner der obengenannten Gebäudestellungen der Wert des Abs. 3 überschritten werden.

- 3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf von Straßenachse gemessen nicht mehr als 60 cm betragen. Die max. Traufhöhe an den Gebäuden ist in den Regelquerschnitten aufgrund der vorhandenen Geländehöhen festgelegt. Die zulässige Kniestockhöhe ergibt sich somit aus der Differenz zwischen der angegebenen Traufhöhe abzüglich der Geschoß- und Sockelhöhe.
- 4) Im Hinblick auf den § 2 Abs. 4 der Landesbauordnung sind Geländeanfüllungen so auszuführen, daß die Zahl der Vollgeschosse nicht überschritten wird. Die Eintragungen im Regelquerschnitt sind zu beachten.
- 5) Die Dachneigung darf bei Wohngebäuden 22 - 32° betragen. Als Dachdeckung sollen in der Regel engobiierte Tonziegel oder andere rotbraun bis dunkel gefärbte Materialien verwendet werden. (Berliner Welle, Schiefer usw.)
- 6) Im Dachraum der Wohngebäude sind Wohnräume gestattet. Ihre Belüftung und Belichtung muß durch Giebelfenster oder durch liegende Fenster erfolgen. Dachgaulen und Dachaufbauten sind nicht gestattet.
- 7) Die Dachform darf variabel als Satteldach oder Walmdach ausgeführt werden.

§ 10

Nebengebäude und Garagen

- 1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen.
- 2) Nebengebäude sind eingeschossig zu erstellen. Die Traufhöhe darf höchstens 3,0 m betragen. Das Bedachungsmaterial soll dem des Hauptgebäudes angepasst werden. Bei Ausführung mit Flachdach kann hiervon Abstand genommen werden.
- 3) Soweit Garagen an der Grundstücksgrenze erstellt werden, sind sie mit einem Flachdach zu versehen und dürfen die Gesamthöhe von 2,50 m, gemessen von der Grenze zugeneigten natürlichen Geländehöhe und der höchsten Gebäudehöhe, nicht überschreiten. Sie sind vorzugsweise unmittelbar an den Erschließungsstraßen, unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 6 m von der Straßengrenzungsline anzuordnen.

§ 11

Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedung

- 1) Als Einfriedung der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind gestattet:
Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung, Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung, Beton- und Natursteinmauerwerk und reine Heckenbepflanzung. Die Gesamthöhe der Einfriedung soll das Maß von 1 m nicht überschreiten. Im Bereich der Sichtdreiecke und Straßeneinmündungen darf die Höhe der Einfriedung max. 60 cm betragen. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist nicht gestattet.
- 2) Die endgültige Einfriedung soll erst nach Fertigstellung der Straße erstellt werden.

§ 12

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 1) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
- 2) Vorplätze und Zufahrten zu den Stellplätzen oder Garagen müssen planiert und befestigt werden.

§ 13

Entwässerung

- 1) Häusliche Abwässer sind in das neu zu erstellende Ortsnetz abzuführen. Die für die Hausentwässerungsanlagen gegebenenfalls erforderliche Erlaubnis bleibt unberührt. Die Abwässer werden der Kläranlage des Abwasser-Zweckverbandes Stockacher-Aach zugeleitet.

§ 14

Planvorlage

Neben den üblichen Unterlagen für Baieingaben kann die Baurechtsbehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlicheralls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.

§ 15

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bebauungsvorschriften gilt § 31 BBauG § 94 der LBO.

Wahlwies, den 16. AUG. 1972



Bürgermeister

[Handwritten signature]